



Welstandsparagraaf 7 Buitenplaatsen en landgoederen

Wiggerhoeve



plangebied

Welstandsparagraaf

Een welstandsparagraaf is een aanvullend instrument om de welstandsnota op onderdelen aan te vullen of aan te scherpen c.q. criteria die niet van toepassing zijn te schrappen. Dit is bedoeld voor ontwikkelingen waarbij geen sprake is van het realiseren van een compleet nieuwe identiteit, maar het niveau van naadloos in de bestaande bebouwing inpassen wordt overschreden. Ook kunnen zo aanvullende instrumenten/formuleringen ten behoeve van de ontwikkeling worden opgenomen, waar welstand louter op beheer is gericht. De welstandsparagraaf kan zowel bij de bestaande welstandscategorie worden geschreven, maar ook is een wijziging van categorie mogelijk.

Identiteit

Tussen de dorpen Lonneker en Losser, nabij de stadsrand van Enschede ligt het plangebied. De gronden liggen aan de rand van een gebied welke onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Op deze gronden, waarop de historische boerderij de Wiggerhoeve is gelegen, zijn de intensieve landbouwactiviteiten gestaakt. Het voornemen is om hier een nieuw landgoed te stichten, waarbij de voormalige agrarische gronden worden omgevormd naar nieuwe natuur. De realisatie van de nieuwe natuur (en het beheer) wordt gefinancierd met de realisatie van twee nieuwe woningen/landhuizen. De ontwikkeling van het nieuwe landgoed levert een maatschappelijke meerwaarde op. Deze meerwaarde vertaalt zich in het staken van de intensieve agrarische activiteiten in en nabij de EHS, de ontwikkeling van natuurwaarden en landschappelijke kwaliteit en het vergroten van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden in het gebied en de openbare toegankelijkheid.

Ligging

De locatie van het nieuwe landgoed ligt in een reliëfrijk essenlandschap aan de flank van een groot escomplex: de Linderes. Het complex ligt tussen de dorpen Lonneker en Losser, in de nabijheid van de stadsrand van Enschede. Binnen het plangebied ligt het bestaande erf de Wiggerhoeve. Het erf ligt op de overgang van een grootschalig open landschap (hoog) en een kleinschalig gebied met veel landschapselementen (laag). Aan de noordkant wordt het plangebied begrensd door de akkergronden op de Linderes en aan de westkant door de Lonneker Molenweg. Aan de zuidkant grenst het plangebied aan de Losserseweg en aan de oostkant aan een bosvlak.

In nauw overleg met de gemeente Enschede en Eelerwoude (betrokken bij het project als adviseur en opsteller van het plan) zijn een aantal doelstellingen voor de landgoedontwikkeling bepaald.

Deze doelstellingen zijn het realiseren van:

- 9,7 hectare nieuwe natuurontwikkeling;
- Recreatieve paden die aansluiten op het bestaande routenetwerk in de stadsrand van Enschede;
- 1 landhuis van allure (1500 m3 exclusief souterrain/kelder);
- 1 landhuis (750 m3 exclusief souterrain/kelder);
- Een bijgebouw van 100m2 bij het landhuis van allure
- Een bijgebouw van 100m2, dienend als opslagruimte voor het onderhoud van het landgoed (ter vervanging van een schuur op het bestaande erf)



Wiggerhoeve

Specifieke criteria

De criteria zijn uit de welstandsnota, categorie 7 “Buitenplaatsen en landgoederen” overgenomen. Een bouwplan moet zich voegen naar de in deze welstandsparagraaf genoemde kenmerken van identiteit. De commissie hanteert bij de welstandstoets de volgende specifieke criteria:

Ensemble

- Gebouwen moeten een ensemble vormen van hoofd- en bijgebouwen.
- Alle gebouwen moeten onderling een ruimtelijke relatie aangaan middels een zorgvuldige compositie van positie en oriëntatie.
- Nieuwe gebouwen mogen het hoofdgebouw niet overstemmen.

Gebouw

- Gebouwen moeten landgoedwaardig zijn, generieke nieuwbouwwijktypologieën, flats en andere stedelijke bouwvormen zijn niet toegestaan.
- Bebouwing moet voldoen aan de hoogste esthetische kwaliteit.
- Bouwplannen moeten van een buitengewone aandacht voor architectuur, materialen en detaillering getuigen.
- Alle zijden van een gebouw moeten van hoge esthetische kwaliteit zijn en een positieve rol spelen in het landschapsbeeld.



Inrichtingsplan

Groene landschapselementen

- 1 Houtwal
- 2 Vochtig bosje
- 3 Laan
- 4 Erfbos
- 5 Solitaire bomen op het erf
- 6 Graanakker op eenmans-es
- 7 Nat schraalgrasland / dotterbloemgrasland
- 8 Droog schraalgrasland
- 9 Hoogstamboomgaard

Blauwe landschapselementen

- 10 Kwelgebied en greppels
- 11 Oude waterloop
- 12 Poel

Grijze landschapselementen

- 13 Toegangspoort
- 14 Landweg/karrespoor
- 15 Voorde
- 16 Wandelpad
- 17 Raster
- 18 HaHa

Toevoegingen

De nieuwe bebouwing op het landgoed Wiggerhoeve bestaat uit een nieuw te bouwen woning die is geïnspireerd op de boerderij De Wiggerhoeve, en uit een jachthuis, verscholen in het landschap. De beeldkwaliteitseisen voor de nieuwe bebouwing op het nieuwe landgoed zijn in hoofdlijnen gebaseerd op de boerderij “de Wiggerhoeve” en een verscholen “Jachtwoning”.

Boerderij woning

Nieuw te bouwen woning; geïnspireerd op agrarische bebouwing.

- Het nieuwe bouwvolume moet ‘familie’ zijn van de Wiggerhoeve.
- De bebouwing moet historiserend zijn, maar kan een eigentijdse invulling hebben.
- Hoofdvolume bestaat uit voorhuis met schuren.
- Gevels metselwerk, kleur conform Wiggerhoeve.
- Compositie van gebouwen moet zodanig worden dat er een erf ontstaat.
- Bouwvolumes moeten voorzien zijn van een kap.
- Gevels dienen gedeeltelijk afgewerkt te worden met houten delen.
- Het omliggende erf kan worden aangekleed met elementen die passen bij agrarische bebouwing zoals men deze in de regio aantreft.

Karakteristieken:

- Massaopbouw: 1 bouwlaag met een zadeldak (conform oorspronkelijke dak Wiggerhoeve)
- Nokhoogte en goothoogte: Nokhoogte maximaal 10 meter, goothoogte minimaal 3 meter
- Volume woning: maximaal 1.500 m³
- Kleurstelling, materialen, vorm en detaillering: Conform Wiggerhoeve d.w.z. donkerrode baksteen, donkere pannen (bijvoorbeeld donkergrijs zoals Wiggerhoeve), luiken etc.
- Bijgebouw (landgoedbeheer): maximaal 100m² voor opslagruimte voor het onderhoud van het landgoed. Positie op het erf en voorzien van zadeldak (conform Wiggerhoeve)
- Aan- en uitbouwen, opbouwen, bijgebouwen en overkappingen moeten binnen de bestaande architectuur en maatverhoudingen passen en het totale gebouw verrijken
- Aan- en uitbouwen, opbouwen, bijgebouwen en overkappingen moeten architectonisch onderdeel zijn van de bestaande compositie
- Aan- en uitbouwen, opbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen het gebouw niet overstemmen
- Aan- en uitbouwen, opbouwen, bijgebouwen en

overkappingen moeten in vorm, materiaal en kleur afgestemd zijn op het gebouw

- Gevels en raampartijen mogen niet geblindeerd worden
- Erfscheidingen mogen de relatie van gebouw en landschap niet verstoren



Referentie: bestaande boerderij Wiggerhoeve met solitaire boom

Jachtwoning

Nieuw te bouwen woning; jachthuis verscholen in het landschap.

- De woning moet verscholen liggen tussen de bosrand.
- De woning moet deels verdiept gebouwd worden om zo minimaal op te vallen en moet voorzien zijn van een vegetatiedak.
- Er dient gebruik te worden gemaakt van het bestaande hoogteverschil.
- Functies dienen in en aan het gebouw gesitueerd (terrassen, parkeren, etc.) te worden.
- Door middel van natuurlijk materiaal gebruik (hout, steen met aardtinten, etc.) zal het geheel een eenheid moeten vormen met haar omgeving.
- De woning mag gebouwd worden in een moderne residentiële architectuur.
- De woning wordt integraal onderdeel van het landschap en heeft dus niet een aparte tuin.

Karakteristieken:

- Massaopbouw: 1 bouwlaag met eventueel een schuine kap.
- Nokhoogte en goothoogte: Nokhoogte maximaal 6 meter, goothoogte minimaal 3 meter.
- Volume woning: maximaal 750 m³.
- Kleurstelling, materialen, vorm en detaillering: natuurlijke materialen zoals hout, baksteen, sedumdakbedekking.



Referentie: verscholen woning

Informatie

Een beknopte uitleg over de praktische werking van het welstandsbeleid in de gemeente vindt u in de algemene brochure Welstandsnota Enschede, verkrijgbaar bij de publieksbalie in het stadskantoor.

Hier kunt u ook voor eventuele vragen terecht. Tevens is hier het boekje Welstand Enschede in te zien, dat meer informatie geeft over het welstandsbeleid in de stad, de categorieën en de welstandscriteria.

Alle informatie en brochures kunt u ook vinden op www.loket.enschede.nl.

Via dit internetadres, of telefonisch, kunt u een afspraak maken met de welstandscommissie.

Stadskantoor

Hengelosestraat 51
7514 AD Enschede
Tel. 053 · 481 81 81